



# ÅRSREDOVISNING 2022

**HSB:s Brf Harren 16**  
769636-9276

**2022-01-01 - 2022-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB:s Brf Harren 16, 769636-9276 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Harren 16. På fastigheten har under 1993 uppförts ett flerfamiljshus med adress Skomakargatan 4, Timmermansgatan 3, Sandviksgatan 62 och innehåller 85 lägenheter. Föreningen har sitt säte i Luleå kommun.

Vid årets utgång var 68 av fastighetens 85 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande	Antal	Yta m <sup>2</sup>
Bostadsrättslägenheter	68	4 487
Hyseslägenheter	17	1 190
<b>Lokaler</b>	<b>85</b>	<b>5 677</b>
Garageplatser	67	
MC- platser	3	

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder: Påbörjat installation av laddplatser för 20 fordon i garage, färdigställt 2023. Installerat två nya tvättmaskiner och ett nytt torkskåp.

Styrelsen genomför den stadgeenliga besiktningen kontinuerligt. Senast den genomfördes var 2022-11-07. Då konstaterades inga brister.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen följande större underhåll. Underhåll av ventilation. Planerat underhåll finansieras med egna medel.

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

#### Gjorda underhåll och investeringar

- 2021 Ombyggnad bastu
- 2021 Genomgång ventilation
- 2022 Två nya tvättmaskiner och ett nytt torkskåp

### Ekonomi

Styrelsen har fastställt budgeten för 2023 och beslutat om 8 % höjning av årsavgifter. Årsavgifterna uppgick till i genomsnitt 610 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta.

Årets avsättning till underhållsfond 185 000 kr överensstämmer med underhållsplan.

### Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Stefan Källström	ordförande
Lisbeth Larsson	sekreterare
Robert Eklund	ledamot
Devla Tomic	ledamot
Mikael Strömshed	ledamot
Veronica Norman	ledamot
Erik Johansson	utsedd av HSB Norr
Suppleanter	
Sebastian Porsberger	suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Lisbeth Larsson, Robert Eklund, Devla Tomic och Veronica Norman.

Styrelsen har under året hållit 15 sammanträden.

### Firmatecknare

Firmatecknare har varit Stefan Källström, Erik Johansson, Lisbeth Larsson och Mikael Strömshed, två i förening.

### Revisorer

Revisorer har varit Katia Olsson med Lennart Bergdahl som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

### Valberedning

Valberedning har varit Agneta Krohn Strömshed (sammankallande), samt Johan Kruse.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. Vid stämman deltog 28 medlemmar.

### Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Telenor
Administration	HSB Norr
Fastighetskötsel	HSB Norr
El	Luleå Energi
Fjärrvärme	Luleå Energi

### Medlemsinformation

Under året har 4 lägenheter överlåtits. Föreningen hade vid årets slut 98 (96) medlemmar varav HSB Norr utgör en. Anledning till att medlemsantalet överstiger antal bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**Flerårsöversikt**

	2022	2021	2020	2018/2019
Nettoomsättning i tkr	4 706	4 727	4 590	3 827
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 614	-1 609	-1 230	-737
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	610	610	610	508
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	415	398	357	242
Låneskuld, kr/m2 totalyta	12 022	12 128	12 234	12 339
Genomsnittlig ränta lån i %	1,7	1,8	1,8	2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	68	78	94	47
Soliditet i %*	48,8	47,8	47,1	47
Sparande, kr/m2 totalyta**	170	180	196	214

\* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

\*\* Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 68 250 000 kr. Under året har föreningen amorterat 600 000 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 114 år

**Förändring i eget kapital**

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	70 102 956	877 166	440 716	-2 407 412	-1 608 756
Upplåtna lägenheter	1 183 719	791 281			
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2022-05-16				-1 608 756	1 608 756
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut			-236 918	236 918	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut			185 000	-185 000	
Årets resultat					-1 613 937
<b>Vid årets slut</b>	<b>71 286 675</b>	<b>1 668 447</b>	<b>388 798</b>	<b>-3 964 250</b>	<b>-1 613 937</b>

**Resultatdisposition**

**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

	Belopp
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	-3 964 250
Årets resultat	-1 613 936
<b>Totalt att disponera</b>	<b>-5 578 186</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>-5 578 186</b>
--------------------------------	-------------------

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

## RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 705 764	4 726 610
Övriga rörelseintäkter	3	55 593	50 485
		<u>4 761 357</u>	<u>4 777 095</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-2 356 123	-2 259 076
Underhåll	5	-236 918	-283 564
Övriga externa kostnader	6	-142 552	-173 247
Personalkostnader	7	-136 127	-66 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 344 323	-2 344 323
		<u>-5 216 043</u>	<u>-5 126 243</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-454 686</b>	<b>-349 148</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	427	649
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 159 678	-1 260 257
		<u>-1 159 251</u>	<u>-1 259 608</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 613 937</b>	<b>-1 608 756</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 613 937</b>	<b>-1 608 756</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<b>-1 613 937</b>	<b>-1 608 756</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,20	133 255 006	135 599 330
		<u>133 255 006</u>	<u>135 599 330</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för		500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>133 255 506</b>	<b>135 599 830</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 673	1 520
Avräkning HSB Norr ek för		5 379 090	5 217 633
Övriga fordringar		280	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	166 395	169 098
		<u>5 551 438</u>	<u>5 388 251</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 551 438</b>	<b>5 388 251</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>138 806 944</b>	<b>140 988 081</b>

## BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		71 286 675	70 102 956
Upplåtelseavgift		1 668 447	877 166
Yttre underhållsfond	14	388 798	440 716
		<u>73 343 920</u>	<u>71 420 838</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 964 250	-2 407 412
Årets resultat		-1 613 937	-1 608 756
		<u>-5 578 187</u>	<u>-4 016 168</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>67 765 733</b>	<b>67 404 670</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	15,20	67 650 000	37 750 000
Övriga långfristiga skulder	16	1 677 500	3 607 500
		<u>69 327 500</u>	<u>41 357 500</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	17	600 000	31 100 000
Leverantörsskulder		256 714	255 749
Aktuell skatteskuld		43 909	245 480
Övriga skulder	18	1 190	7 240
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	811 898	617 442
		<u>1 713 711</u>	<u>32 225 911</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>138 806 944</b>	<b>140 988 081</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-454 685	-349 148
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 344 323	2 344 324
	1 889 638	1 995 176
Erhållen ränta	427	649
Erlagd ränta	-1 159 678	-1 260 257
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>730 387</b>	<b>735 568</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 730	32 893
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-12 200	42 463
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>716 457</b>	<b>810 924</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Inbetalda insatser	1 183 719	887 509
Upplåtelse avgifter	791 281	777 491
Amortering av låneskulder	-600 000	-600 000
Amortering revers	-1 930 000	-1 620 000
Mottagna depositioner	-	500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-555 000</b>	<b>-554 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>161 457</b>	<b>256 424</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>5 217 633</b>	<b>4 961 209</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>5 379 090</b>	<b>5 217 633</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB Norr ek för	5 379 090	5 217 633
	<b>5 379 090</b>	<b>5 217 633</b>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.



## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

#### *Avskrivningar på byggnader*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,2% på anskaffningsvärdet.

Fastigheten förvärvades via en sk. Bolagspaketering under 2019. Förvärvet är redovisat i enlighet med Redu9. Vid förvärvet uppstod en temporär skillnad uppgående ca 109 milj mellan fastighetens skattemässiga och redovisade värde. Den tillhörande uppskjutna skatteskulden redovisas inte i balansräkningen med motiveringen att bostadsrättsföreningen inte har för avsikt att avyttra fastigheten. Vid en eventuell försäljning till ett belopp överstigande det skattemässiga värdet ska det överskjutande beloppet beskattas.

#### *Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20% av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

#### *Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

#### *Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfalldatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

#### *Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

#### *Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

#### *Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 519 kr/lgh för 2022, dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1% på taxeringsvärdet.

#### *Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

*Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2022	2021
Avgifter	2 700 674	2 658 533
Hysesintäkter	1 847 377	1 907 601
Intäkter bredband	121 912	119 121
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	11 751	21 637
Intäkter gemensamhetsutrymmen	24 050	19 900
	<u>4 705 764</u>	<u>4 726 792</u>
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-182
	<u>4 705 764</u>	<u>4 726 610</u>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022	2021
Försäkringsersättningar, fakturerade kostnader mm	55 593	50 485
	<u>55 593</u>	<u>50 485</u>

**Not 4 Drift**

	2022	2021
Fastighetsskötsel	279 174	312 365
Snöröjning och halkbekämpning	19 483	22 257
Reparationer	342 893	301 506
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	165 545	157 589
Uppvärmning	442 180	449 697
Vatten	294 149	264 815
Renhållning	148 473	144 876
Förvaltningskostnader	219 382	203 015
Försäkring	98 157	95 292
Fastighetsskatt/avgift	161 565	124 015
Kommunikation och media		
Datakommunikation	131 340	131 340
Kabel-TV	53 782	52 309
	<u>2 356 123</u>	<u>2 259 076</u>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2022	2021
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	236 918	181 939
Utfört underhåll installationer	-	101 625
	<u>236 918</u>	<u>283 564</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2022	2021
Förbrukningsmaterial och - inventarier	29 719	32 887
Telefon, kontorsmaterial, kreditupplysning mm	16 603	10 915
Konsult - och inkassokostnader	59 906	97 166
Bolagsverket, övrigt	3 051	2 218
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	33 273	30 061
	<u>142 552</u>	<u>173 247</u>

**Not 7 Personalkostnader**

	2022	2021
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	100 350	53 100
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	1 500	1 500
Försäkring/medlemskap Fastigo	2 489	-
Möteskostnader	-	1 274
Sociala kostnader	31 788	10 159
	<u>136 127</u>	<u>66 033</u>

Föreningen har inga anställda

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2022	2021
Byggnader	2 344 323	2 344 323
	<u>2 344 323</u>	<u>2 344 323</u>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	427	649
	<u>427</u>	<u>649</u>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2022	2021
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	1 158 448	1 260 257
Övriga finansiella kostnader	1 230	-
	<u>1 159 678</u>	<u>1 260 257</u>

**Not 11 Årets resultat**

	2022	2021
Årets resultat	-1 613 937	-1 608 756
Reservering till yttre underhållsfond	-185 000	-191 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	236 918	283 564
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<u>-1 562 019</u>	<u>-1 516 192</u>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

**Not 12 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid ombildning	105 600 145	105 600 145
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>105 600 145</b>	<b>105 600 145</b>
<i>Ackumulerade nedskrivningar av fastighet</i>		
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-6 642 245	-4 297 922
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 344 324	-2 344 323
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 986 569</b>	<b>-6 642 245</b>
Bokfört värde byggnader	96 613 576	98 957 900
Bokfört värde mark	36 641 430	36 641 430
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>133 255 006</b>	<b>135 599 330</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1993):	87 245 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark:	36 000 000	34 000 000

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Hysesintäkter		6 138
Fastighetsförsäkring	102 083	98 157
Kabel- TV	14 875	13 446
Bredband	32 835	32 835
Telefon	1 530	1 155
Övrigt	15 072	17 367
Utgående moms		-
	<b>166 395</b>	<b>169 098</b>

**Not 14 Fond för yttre underhåll**

	2022-12-31	2021-12-31
Fondbehållning vid årets början	440 716	533 280
Reservering till yttre fond enligt ekonomisk plan	185 000	191 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-236 918	-283 564
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>388 798</b>	<b>440 716</b>

**Not 15 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Swedbank	2025-02-25	1,39%	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2027-02-25	1,65%	10 500 000	10 500 000
Swedbank	2024-02-23	1,50%	20 000 000	20 000 000
Swedbank	2026-02-25	1,85%	17 750 000	18 350 000
Totala skulder på bokslutsdagen			68 250 000	68 850 000
Nästa års amortering			-600 000	-600 000
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-2 400 000	-2 400 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			65 250 000	65 850 000
Totala skulder på bokslutsdagen			68 250 000	68 850 000
Avgår kortfristig del			-600 000	-31 100 000
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>67 650 000</b>	<b>37 750 000</b>

**Not 16 Övriga långfristiga skulder**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Långfristig revers	1 675 000	3 605 000
Mottagna depositioner	2 500	2 500
	<b>1 677 500</b>	<b>3 607 500</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	600 000	600 000
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	-	30 500 000
	<b>600 000</b>	<b>31 100 000</b>

**Not 18 Övriga skulder**

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Momsskuld	1 190	4 060
Övriga kortfristiga skulder	-	3 180
	<b>1 190</b>	<b>7 240</b>

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

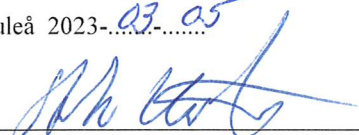
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Lön	100 350	51 100
Arbetsgivaravgifter	32 001	12 653
Räntor	46 602	8 125
Förutbetalda avgifter/hyror	431 847	389 425
Borevision	14 000	14 050
Föreningsvald revisor	1 500	-
El	15 011	13 437
Fjärrvärme	65 312	66 164
Snöröjning	1 369	800
Övrigt	103 906	61 688
	<b>811 898</b>	<b>617 442</b>

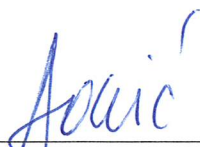
**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

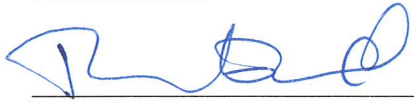
	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	70 500 000	70 500 000
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>70 500 000</b>	<b>70 500 000</b>
<i>Eventalförpliktelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

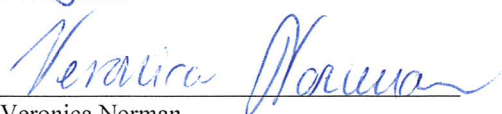
**Underskrifter**

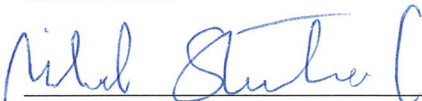
Luleå 2023-<sup>03-05</sup>.....


  
\_\_\_\_\_  
Stefan Källström

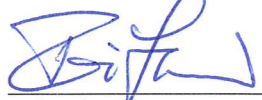
  
\_\_\_\_\_  
Devla Tomic

  
\_\_\_\_\_  
Robert Eklund


  
\_\_\_\_\_  
Veronica Norman


  
\_\_\_\_\_  
Mikael Strömshed

  
\_\_\_\_\_  
Lisbeth Larsson

  
\_\_\_\_\_  
Erik Johansson

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -<sup>03-14</sup>.....

  
\_\_\_\_\_  
Katia Olsson  
Av föreningen vald revisor

  
\_\_\_\_\_  
**Pia Andersson**  
BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Harren 16 i Luleå, org.nr. 769636-9276

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Harren 16 i Luleå för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorens ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Harren 16 i Luleå för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillsä till föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall 230314

~~Digitalt signerad av~~



Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Katia Olsson  
Av föreningen vald revisor

### **Årsredovisning**

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

### **Förvaltningsberättelsen**

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga handlingar under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

### **Resultaträkning**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

### **Balansräkningen**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

### **Noter**

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

### **Personalkostnader**

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

### **Anläggningstillgångar**

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

### **Avskrivningar**

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

### **Omsättningstillgångar**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

### **Långfristiga skulder**

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorteringar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

### **Yttre underhållsfond**

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämna ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

### **Inre underhållsfond**

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

### **Ställda säkerheter**

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

### **Revisionsberättelse**

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.